

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

九龍規劃區第 21 區

啟德 (南部) 分區計劃大綱草圖編號 S/K21/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

- (i) 這份《註釋》說明圖中各個地帶經常准許的用途，及須向城市規劃委員會申請許可的用途。委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。有需要取得這種許可的人士，可向城市規劃委員會申請。申請表格應向該委員會秘書索取，填妥後送交該委員會秘書收。
- (ii) 在應用於這份《註釋》所載當局准許的用途時，必須同時遵守一切有關的法例及政府土地契約條款的規定。
- (iii) 現有土地或建築物的用途如不符合圖則的規定，毋須作出更正。但如想更改圖則任何地帶內現有土地或建築物的現時用途，則新用途必須是圖則經常准許的用途，或已向城市規劃委員會取得許可，方可更改。將來如再次更改用途，屆時的新用途，亦必須是圖則所准許的用途，或如情況需要，須取得城市規劃委員會的許可；用途一旦更改，城市規劃委員會先前批給的一切許可即告失效。
- (iv) 進行詳細規劃時，路口、道路路線、鐵路路軌及各個地帶的界線可能需要略為修改。
- (v) 任何土地或建築物的暫時用途（預料為期不超過 5 年的），只要符合政府其他規定，在各個地帶均可獲准，毋須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。至於預料為期超過 5 年的暫時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (vi) 以下是所有地帶經常准許的用途：
- 美化市容地帶、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、行人天橋、行人徑、鐵路路軌、鐵路車站入口、鐵路地下結構、大溝渠、休憩用地、行人專區、行人隧道、散步廣場、公用事業設施管道敷設專用區、後巷、街道、的士站。
- (vii) 圖上顯示為「道路」的地方，除第 (vi) 段所載用途及下列用途外，其他用途必須向城市規劃委員會申請許可：
- 道路中央分隔欄、行車道、高架道路、路旁車位、行車隧道。
- (viii) 除非另有註明，所有與准許的用途直接有關，並且附屬於准許用途的用途（包括貯物室及管理員宿舍），均屬經常准許的用途，毋須另行申請規劃許可。

索引

<u>頁次</u>	<u>用途地帶</u>
1	商業
2—3	住宅（甲類）
4—5	住宅（乙類）
6—7	工業
8	政府、機構或社區
9	休憩用地
10—11	其他指定用途

商業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
銀行 理髮店 美容院 食堂 診療所／分科診療所 商營浴室 展覽或會議廳 快餐店 政府用途（未另有列明者） 酒店 按摩院 外幣兌換店 場外投注站 辦公室 當舖 照相館 公眾娛樂場所 報案中心 郵政局 私人會所 私人游泳池 公眾停車場 公共圖書館 公用事業設施裝置 酒樓餐廳 零售商店 學校 附服務設施住宅 服務行業 陳列室 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	播音室、電視製作室及／或電影製作室 政府垃圾收集站 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構 築物（入口除外） 加油站 康體文娛場所 公廁 公共車輛總站或車站 宗教機構 住宿機構 員工宿舍

備註

在指定為「商業」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致建築物在發展或重建後的地積比率超過 12.0 倍。

住宅（甲類）

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護車站	播音室、電視製作室及／或電影
食堂	製作室
診療所／分科診療所	商營浴室
熟食中心（只限設於公共屋邨內）	教育機構
分層樓宇	展覽或會議廳
政府垃圾收集站（只限設於公共屋邨內）	政府垃圾收集站（設於公共屋邨者除外）
政府員工宿舍	酒店
政府用途（未另有列明者）	地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物（入口除外）
屋宇	按摩院
街市（只限設於公共屋邨內）	汽車陳列室
報案中心	加油站
郵政局	康體文娛場所
私人會所	公眾停車場
私人游泳池	公廁（設於公共屋邨者除外）
公廁（只限設於公共屋邨內）	公共車輛總站或車站（設於公共屋邨者除外）
公共圖書館	公用事業設施裝置
公共車輛總站或車站（只限設於公共屋邨內）	宗教機構
住宿機構	學校（未另有列明者）
學校（只限設於公共屋邨或特別設計的獨立校舍內）	附服務設施住宅
社會福利設施	
員工宿舍	
私人發展計劃的公用設施裝置	
除以上所列，在建築物的最低 3 層（包括地庫但不包括只有附屬停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層），有當然權利進行的用途如下：	除以上所列，在建築物的最低 3 層（包括地庫但不包括只有附屬停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層）以上任何 1 層，進行下列用途須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准：
銀行	理髮店
理髮店	美容院
美容院	照相館
快餐店	陳列室（汽車陳列室除外）
外幣兌換店	
場外投注站	
辦公室	
當舖	
照相館	
公眾娛樂場所	
酒樓餐廳	
零售商店	
學校	
服務行業	
陳列室（汽車陳列室除外）	

備註

-2-
(請看下頁)

住宅（甲類）（續）

備註

(1) 除本文件另有規定外，在指定為「住宅（甲類）」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致建築物在發展或重建後的地積比率超逾下列規定：

(i) 整幢為住用建築物的為 6.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 7.5 倍；或

(ii) 現有建築物的地積比率；

兩者中以數目較大者為準。倘上文第（1）（i）段適用，則任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過 6.5 倍。

(2) 建於該地盤的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過 7.5 倍。

(3) 為施行上文第（1）及第（2）段的規定，在計算有關最高地積比率時，任何純粹為用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍而建造，或純粹預算作該等用途的地方，及任何用於建造或預算用於設置供有關建築物的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的地方，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

住宅（乙類）

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層樓宇	救護車站
政府員工宿舍	銀行
屋宇	理髮店
報案中心	美容院
郵政局（只限設於「住宅（乙類）1」地帶內）	診療所／分科診療所
私人游泳池	教育機構
公共圖書館	快餐店
住宿機構	政府垃圾收集站
員工宿舍	政府用途（未另有列明者）
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物（入口除外）
	加油站
	照相館
	公眾娛樂場所
	康體文娛場所
	郵政局（不適用於「住宅（乙類）1」地帶）
	私人會所
	公眾停車場
	公廁
	公共車輛總站或車站（只限設於「住宅（乙類）1」地帶內）
	公用事業設施裝置
	宗教機構
	酒樓餐廳
	零售商店
	學校
	附服務設施住宅
	服務行業
	陳列室（汽車陳列室除外）
	社會福利設施

備註

（請看下頁）

住宅（乙類）（續）

備註

- (1) 除本文件另有規定外，在指定為「住宅（乙類）」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致建築物在發展或重建後的地積比率超過 5.0 倍。
- (2) 為施行上文第（1）段的規定，在計算有關最高地積比率時，任何純粹為用作開敞式停車間、機房、管理員辦事處與管理員宿舍而建造，或純粹預算作該等用途的地方，及任何用於建造或預算用於設置供有關建築物的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的地方，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 除本文件另有規定外，在指定為「住宅（乙類）1」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的地積比率超過 5.0 倍。為施行本段的規定，在計算有關最高地積比率時，除上文第（2）段所述的地方外，任何用於建造或預算用於設置政府規定的公共交通設施及政府、機構或社區設施的地方，可免計算在內。

工業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
巴士廠	救護車站
食堂	銀行
熟食中心	播音室及／或電視製作室
政府垃圾收集站	水泥製造廠
政府用途（未另有列明者）	診療所／分科診療所
工業用途（第二欄內列出者除外）	混凝土配料廠
報案中心	貨櫃裝卸站
公共車輛總站或車站	危險品倉庫
公用事業設施裝置	電力站
服務行業	快餐店
私人發展計劃的公用設施裝置	殯儀服務中心
修車房	氣體廠
貨倉（危險品倉庫除外）	製冰廠
	船隻加油站
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構 築物（入口除外）
	汽車裝配廠
	汽車陳列室
	場外投注站
	《公眾衛生及市政條例》指定的厭惡性行 業
	非附屬於工業用途的辦公室
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	私家車／貨車公眾停車場
	公廁
	公共圖書館
	垃圾處理裝置
	酒樓餐廳
	零售商店
	沙倉
	陳列室（與主要工業用途有關者）
	社會福利設施
	員工宿舍

備註

（請看下頁）

工業（續）

備註

- (1) 除本文件另有規定外，在指定為「工業」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致建築物在發展或重建後的地積比率超過 12.0 倍，或超過現有建築物的地積比率；兩者中以數目較大者為準。
- (2) 除本文件另有規定外，在指定為「工業（1類）」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致建築物在發展或重建後的地積比率超過 8.0 倍。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護車站	鳥舍
播音室、電視製作室及／或電影製作室	銀行
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食堂	危險品倉庫
診療所／分科診療所	快餐店
熟食中心	分層樓宇
駕駛考試中心	靈柩停放所
教育機構	殯儀館
展覽或會議廳	殯儀服務中心
消防局	政府員工宿舍
政府垃圾收集站	酒店
政府用途（未另有列明者）	屋宇
醫院	船隻加油站
司法設施	地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構 築物（入口除外）
海事有關設施修理工場	場外投注站
街市	辦公室（政府辦公室除外）
博物館	加油站
碼頭	照相館
康體文娛場所	公眾娛樂場所
植物苗圃	私人會所
報案中心	牲口檢疫站及待宰站
警署	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播 電台發射塔裝置
郵政局	垃圾處理裝置
私人游泳池	住宿機構
公眾浴室	酒樓餐廳
私家車／貨車／旅遊車公眾停車場	零售商店
公廁	沙倉
公共圖書館	學校（設於特別設計的獨立校舍者除外）
公眾游泳池	附服務設施住宅
公共車輛總站或車站	服務行業
公用事業設施裝置	污水處理／隔濾廠
宗教機構	陳列室
學校（只限設於特別設計的獨立校舍內）	員工宿舍
配水庫	私人發展計劃的公用設施裝置／倉庫
社會福利設施	貨倉／倉庫
車輛扣留處	
食品批發市場	

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	熟食中心
更衣室	展覽或會議廳
公園及花園	快餐店
植物苗圃	政府垃圾收集站
運動場	政府用途（未另有列明者）
公廁	地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構 築物（入口除外）
小食亭	碼頭
動物園	公眾娛樂場所
	康體文娛場所
	公眾停車場
	公眾游泳池
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	酒樓餐廳
	配水庫
	私人發展計劃的公用設施裝置

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「碼頭」

圖上指定的用途
政府用途

銀行
展覽或會議廳
快餐店
船隻加油站
辦公室
公眾停車場
酒樓餐廳
零售商店（未另有列明者）
服務行業（未另有列明者）
陳列室（汽車陳列室除外）

備註

當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的零售或服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。

（請看下頁）

其他指定用途（續）

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

適用於所有未列於上文的其他地點

圖上指定的用途

政府用途（未另有列明者）
地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構
築物（入口除外）
員工宿舍
非附屬於指定用途的公用設施裝置

九龍規劃區第 21 區

啟德（南部）分區計劃大綱草圖
編號 S/K21/1

說明書

九龍規劃區第 21 區

啟德（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K21/1

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	1
4. 該圖的《註釋》	1
5. 規劃區	2
6. 人口	2
7. 土地用途地帶	
7.1 商業	2
7.2 住宅（甲類）	2
7.3 住宅（乙類）	3
7.4 工業	3
7.5 政府、機構或社區	4
7.6 休憩用地	4
7.7 其他指定用途	5
8. 交通	6
9. 避風塘	7
10. 公用設施	7
11. 規劃的實施	8

九龍規劃區第 21 區

啟德（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K21/1

（這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖）

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為草圖的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會（下稱「委員會」）擬備《啟德（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K21/1》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 一九九八年六月九日，行政長官根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 3（1）（a）條的規定，指示委員會為前啟德機場南停機坪及機場跑道的所在地，以及位於啟德明渠、觀塘避風塘及九龍灣的擬議填海區，擬備一份草圖。

2.2 一九九八年九月四日，委員會按照條例第 5 條的規定，公開展示《啟德（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K21/1》（下稱「該圖」），以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖目的在顯示規劃區內的概括土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。

3.2 該圖旨在顯示概括的發展原則。該圖是一小比例圖，所以在詳細規劃時，各運輸路線及各類土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明經常准許的用途和必須先取得委員會的許可方能採用的用途。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及更有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。

4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，供公眾索閱。

5. 規劃區

規劃區（下稱「該區」）坐落九龍半島東南部，涵蓋前啟德機場南停機坪及機場跑道，以及位於啟德明渠、觀塘避風塘及九龍灣的擬議填海區。該區的界線在圖上以粗虛線顯示；其面積共約 512 公頃，其中發展地區佔 464 公頃，避風塘佔 48 公頃。

6. 人口

該區全面發展後，人口總數估計可達約 189 000 人。預計首批居民會在二零零七年遷入該區。

7. 土地用途地帶

7.1 商業—總面積 19.51 公頃

7.1.1 此地帶內的土地預算發展辦公樓宇、零售業及酒店等商業用途，將成為該區的主要商業暨旅遊中心，有助減輕現有商業中心區的發展壓力。由於部分用地位於海旁，十分顯眼，故此這些用地上所有發展的布局設計、坐向及建築物高度須加以管制，以確保與四周發展互相配合，締造和諧協調的環境。

7.1.2 該圖劃作「商業」地帶的土地共有 7 幅，其中 5 幅在該區南部沿新海旁一帶，兩幅在該區西北部鄰近馬頭角的地點，在此地帶內所有發展的最高地積比率限於 12.0 倍。

7.2 住宅（甲類）—總面積 67.57 公頃

7.2.1 此地帶內的土地預算興建高密度的私營及公營房屋，在建築物的最低 3 層，有當然權利進行如銀行、酒樓餐廳和零售商店等商業用途。在計算最低 3 層時，只用作附屬停車位、上落客貨車位、及／或機房的樓層，均不計算在內。若在最低 3 層以上各層進行商業用途，必須先取得委員會的規劃許可。

7.2.2 大部分劃為此地帶的土地，均已預留興建公營房屋，包括租住公屋、居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃屋苑。有關的規劃大綱會訂明這些用地的發展規範及其他要求，這些規劃大綱會由房屋署／規劃署聯同有關政府部門共同擬備。

- 7.2.3 當局在該區南部介乎擬議都會公園與海旁之間的地點，預留了一些住宅用地，預算發展私營房屋。
- 7.2.4 此地帶的「註釋」內已對此地帶內的發展訂下明確管制，以確保此地帶內的發展有條理地進行，而發展規模維持在適當水平，既能符合環境標準，又能配合運輸和基礎設施的容量。「註釋」規定整幢為住用的建築物的最高地積比率為 6.5 倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 7.5 倍。
- 7.2.5 該區已預留的房屋用地當中，有部分將以連繫地盤方式發展，這將有助人煙稠密的土瓜灣、馬頭角及紅磡地區進行市區重整。

7.3 住宅（乙類）—總面積 19.12 公頃

- 7.3.1 此地帶預算作中等密度的住宅發展。除非獲得委員會按照規劃許可審批制度給予批准，否則，此地帶內的土地不得作商業用途。
- 7.3.2 該區劃為「住宅（乙類）」地帶的土地共有 4 幅，其中一幅位於擬議都會公園東北面，另外 3 幅均在該區海旁一帶。由於這些住宅用地所在位置十分顯眼，極具景觀價值，用地上所有發展的布局設計、坐向及建築物高度須加以管制，以確保在城市設計上與四周地區互相配合，締造和諧協調的環境。在都會公園東北面的一幅土地，則劃為「住宅（乙類）1」地帶，以便在發展計劃內設置一個公共車輛總站、一間郵政局及其他必需的政府、機構或社區設施。在此地帶內所有發展的最低地積比率限於 5.0 倍。

7.4 工業—總面積 15.71 公頃

- 7.4.1 此地帶的土地預算用於工業發展，包括倉庫、服務行業及汽車修理工場。當鄰近的觀塘及新蒲崗地區內的現有舊工業樓宇重建時，設於這些樓宇的倉庫用途將須搬遷，此地帶可提供土地以容納這些用途。此外，此地帶也可作為現時在馬頭角、土瓜灣及紅磡的住宅區內開設的汽車修理工場重置的選址，以紓緩該等地區的問題。
- 7.4.2 在適當地點上進行的發展計劃，將提供私家車／貨車公眾停車場設施，以期紓緩現時在鄰近地區停車位不足的情況。

- 7.4.3 在觀塘繞道以南的現有工業區，已劃為「工業」地帶，在此地帶內發展／重建計劃的最高地積比率限於 12.0 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。在擬議填海區上的其他工業用地，則劃為「工業（1 類）」地帶，最高地積比率限於 8.0 倍。

7.5 政府、機構或社區—總面積 69.56 公頃

- 7.5.1 此地帶的土地預算提供各種政府、機構或社區設施，以配合該區居民的需要，而且在適當情況下，也可兼顧鄰近地區居民的需要。當局是根據《香港規劃標準與準則》的規定提供政府、機構或社區設施，但如果有關標準不適用，則在與有關部門磋商後，才釐定所需設施。該區預留作政府、機構或社區設施的土地面積，應足以應付計劃人口的需要。
- 7.5.2 此地帶預留了多幅土地，以供設置學校、診療所、電力支站、污水抽水站、室內康樂中心、一間醫院、一間警署、一座電話機樓，以及一個煤氣高壓調壓站及煤氣喉管清理站。
- 7.5.3 該區已預留充足的土地作小學和中學校址之用，為計劃人口提供所需學額。
- 7.5.4 此地帶內另有部分土地預留作特定的政府、機構或社區用途，以配合整個區域甚或全港的需要，這些擬議設施包括國際球場、國際郵件中心、航空學院暨交通博物館、牲畜檢疫站及狗房、車輛檢驗中心、警察宿舍、政府倉庫、海上垃圾收集站及機場地面探測儀器。
- 7.5.5 其他毋須獨立地點也可設置的政府、機構或社區設施，也會在其他地帶內設置，以配合有關的標準及規定。

7.6 休憩用地—總面積 100.81 公頃

- 7.6.1 此地帶預算提供土地，用作動態及靜態康樂場地。
- 7.6.2 預留作地區及鄰舍休憩用地的土地，是按照《香港規劃標準與準則》所規定的標準提供。該圖預留的休憩用地，應足以應付該區計劃人口的需要，並有助彌補鄰近地區的休憩用地的不足。

- 7.6.3 擬議的都會公園將發展為香港佔地最廣的休憩用地，提供各種別具特色的康樂設施，包括戶外活動場地、雕塑公園、都市農場、植物花園、博物館／展覽館連瞭望塔、人工湖及動態康樂場地，料將吸引各地遊人，成為整個區域甚至全香港的旅遊名勝。都會公園除可供該區居民享用外，在整個香港層面也甚具意義。
- 7.6.4 擬議的都會公園四周會與多條狹長的休憩用地相連，仿如多條向外伸延的行人通道，不但在地理上把公園與該區其他地方貫連起來，更可在視覺上發揮觀景走廊的作用，讓遊人盡覽四周景致。這些休憩用地將構成互相連接的休憩用地網，分隔多幅發展用地，可充當緩衝地帶，美化環境。沿新海旁一帶會關設寬 40 米的散步廣場，連綿達兩公里，東接觀塘，西至紅磡。長遠而言，該散步廣場更可能會向西伸延至尖沙咀東部。
- 7.6.5 此外，住宅地帶內還會關設鄰舍休憩用地。

7.7 其他指定用途：總面積 10.06 公頃

- 7.7.1 此地帶旨在預留土地作某些特定用途，包括污水處理廠、垃圾轉運站、公眾填土躉船轉運站、直升機升降坪、巴士廠、加油站，以及可供客運渡輪、汽車渡輪及消防船使用的碼頭。
- 7.7.2 由於垃圾轉運站及公眾填土躉船轉運站的作業必須倚靠海路運輸，因此當局已在該區東南面海旁預留土地，劃作這兩項用途。垃圾轉運站是用以補足九龍灣的現有內陸設施，公眾填土躉船轉運站可供處置建造及拆卸廢料，運來的廢料會轉上躉船，再運往公眾填土區。為減低這些設施對鄰近地區所造成的不良環境影響，在這些設施的設計階段，會納入在設施內採取的緩解措施。
- 7.7.3 當局擬在海旁西端鄰近紅磡的地點，從海旁散步廣場伸出一幅土地，用以關設直升機升降坪，為九龍區現有及擬建的醫院提供緊急飛行服務。
- 7.7.4 當局已在介乎偉業街與擬議的 T2 路之間及觀塘繞道以南的地點，預留土地興建污水處理廠，將成為策略性污水排放計劃的一部分。

8. 交通

8.1 道路

8.1.1 該圖顯示該區的主要道路網，包括主幹路、主要幹路和地區幹路等。

8.1.2 該區會鋪築兩條主幹路，是連接都會區不同地區的主要對外通道。T1 路是貫連大老山隧道、擬議中九龍幹線與紅磡道的主要連接路。T2 路是擬議的中九龍幹線、擬議的西岸公路與油塘及將軍澳之間的主要連接路。在 T1 路與 T2 路之間，亦會鋪築連接路，以便把大老山隧道與擬議西岸公路的交通連接起來。

8.1.3 擬設立的主要幹路及地區幹路網，將可把該區與鄰近地區的交通連接起來。主要幹路 P1 路及 P2 路提供一條連續無間的通道，是該區與其他主幹路之間的主要連接路，並且把住宅發展與其他土地用途分隔開。在可能情況下，當局會安排主要幹路及地區幹路網繞過主要的商業及住宅區，以避免繁忙交通穿過這些地點。

8.1.4 該圖把沿道路兩旁的美化市容地帶歸納為整個道路網的一部分。

8.2 公共交通

當局擬在該區適當地點設置公共交通總站，以配合該區的需要。隨着該區陸續發展，預料巴士路線也會相應增加，以應付各發展階段的需要。

8.3 渡輪服務

在該區的東南面海旁，已預留土地設置一個客運渡輪碼頭和一個汽車渡輪碼頭，用以重置因進行擬議填海工程而將行關閉的觀塘碼頭。

8.4 行人流通情況

8.4.1 該區將設有一個相連的行人通道網，行人可經由行人天橋、行人隧道及陸橋，暢通無阻地來往各發展用地與休憩用地之間。當局擬把該行人通道網伸延至鄰近地區，以改善行人流通情況。

8.4.2 擬議的海旁散步廣場亦為行人提供一條貫通東西的行人通道，俾能徒步來往紅磡與觀塘之間。

9. 避風塘

由於現有的土瓜灣及觀塘避風塘範圍將進行填海工程，當局會在該區東南端的海旁重新設置一個避風塘，水域範圍約有 48 公頃。

10. 公用設施

10.1 用水

該區的水管一般會沿行車道及在行車道下面敷設，而美化市容地帶及休憩用地的地面下亦會敷設一些水管。該區的食水會分別由位於鑽石山元嶺及鯉魚門的擬議食水配水庫供應，這些配水庫分別定於二零零三年及二零一零年落成。

10.2 煤氣

該區已預留土地興建煤氣高壓調壓站及煤氣喉管清理站，在地區及區內的道路下面，以及沿路旁美化市容地帶一帶及行人徑路旁，將會敷設煤氣管道。

10.3 電力

行人徑或區內道路下面會敷設電纜。此外，該區亦已預留 5 幅電力支站用地。

10.4 污水收集系統

該區排出的污水，將利用地心吸力原理，經多個抽水站，流入觀塘或土瓜灣污水處理廠。在 T2 路與 D5 路交界處附近，已為興建污水抽水站預留土地。

10.5 排水系統

現有啟德明渠的延長部分將包括密封暗渠、明渠和鋪蓋渠面的渠道。穿過該區北部的「政府、機構或社區」地帶及都會公園的部分為明渠，而餘下沿 D6 路的部分為鋪蓋渠面的渠道。此外，現有的觀塘明渠亦會沿 T2 路朝東南方向延長，接駁至新設渠口。在所有排水設施專用範圍內，不得進行建築工程。

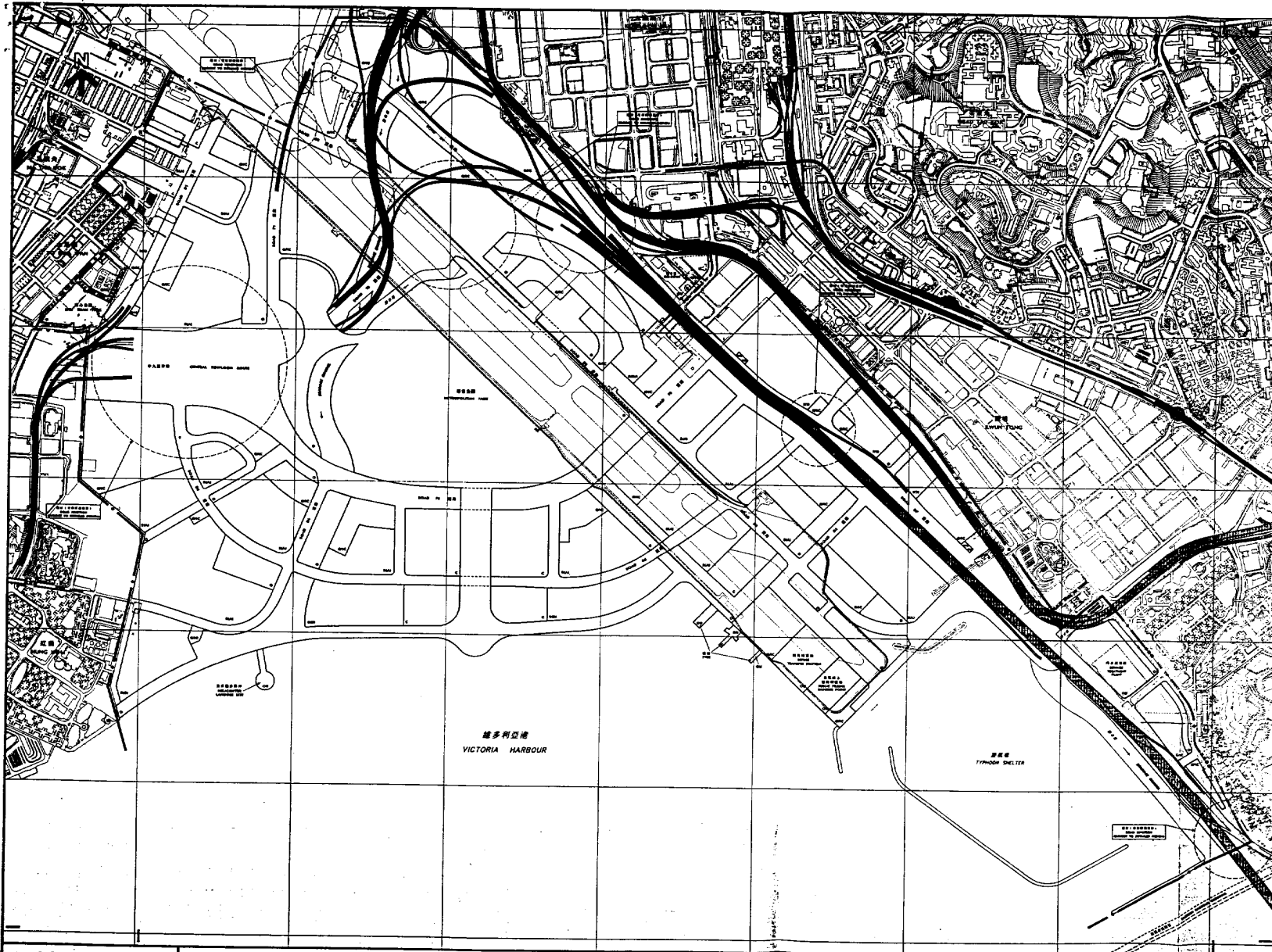
10.6 電話

行人徑或區內道路下面會敷設電話線。

11. 規劃的實施

- 11.1 該區的工程及基礎設施建設由拓展署聯同其他有關的工務部門負責統籌。這些工程會分為若干發展計劃進行，包括詳細設計及建造工程。根據該圖所載各個項目而進行的土木工程及填海工程，預計分別於一九九九年及二零零三年左右動工，預計居民會於二零零七年開始遷入該區，而該區的整體發展則會於二零一六年全部完成。
- 11.2 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的所有現有用途，但擬議的重建及發展計劃都必須符合該圖各個地帶的規定。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 11.3 該圖提供一個概括土地用途大綱，規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，拓展署聯同當事部門以及工務部門如土木工程署、路政署及建築署負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢九龍城區議會的意見。
- 11.4 委員會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，委員會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖與發展藍圖以及委員會頒布的指引。政府內部發展大綱圖及發展藍圖均存於規劃署，以供公眾查閱。委員會秘書及規劃署備有委員會所頒布的指引，可供索閱。至於規劃許可的申請表格及《填表須知》，可向委員會秘書、規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供委員會考慮。

城市規劃委員會
一九九八年九月



圖例 NOTATION

ZONES	地帶
RESIDENTIAL	住宅
RESIDENTIAL GROUP A	住宅(第一類)
RESIDENTIAL GROUP B	住宅(第二類)
INDUSTRIAL	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	政府、機構或社區
OPEN SPACE	綠地
ROAD SYSTEM	道路系統
COMMUNICATIONS	交通
TRUNK CABLE	電纜/電線/電線
RAILROAD	鐵路
RAILROAD BRIDGE AND JUNCTION	鐵路橋樑及車站
SEWERAGE MAIN	污水渠
MISCELLANEOUS	其他
BOUNDARY OF PLANNING AREA	區界
HYDRO ELECTRIC STATION	水電站

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	面積 (公頃)		用途
	總面積	佔總面積%	
RESIDENTIAL	90.11	4.97	住宅
RESIDENTIAL GROUP A	87.97	54.81	住宅(第一類)
RESIDENTIAL GROUP B	16.14	6.11	住宅(第二類)
INDUSTRIAL	16.71	3.26	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	10.20	14.87	政府、機構或社區
OPEN SPACE	100.61	21.35	綠地
ROAD SYSTEM	14.00	5.17	道路系統
TRUNK CABLE	1.80	3.28	電纜
RAILROAD ETC.	14.67	29.41	鐵路等
TOTAL DEVELOPMENT AREA	444.34	100.00	發展總面積
TOTAL PLANNING AREA	27.64		總面積
TOTAL PLANNING AREA	444.34		發展總面積

附列的(註釋)圖這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

此圖則係根據香港城市規劃條例第161條及第162條的規定而編製的。圖則中所有數字均為估計值，如有更改，恕不另行通知。

F. C. CHOW 楊高潮
Town Planning Officer

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的啟德(南部)(九龍規劃區第21區)分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
KOWLOON PLANNING AREA No. 21 - KAI TAK (SOUTH) - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:50,000

此圖則係根據香港城市規劃條例第161條及第162條的規定而編製的。圖則中所有數字均為估計值，如有更改，恕不另行通知。

圖則編號 PLAN No. S/K21/1